

Lahr/Schwarzwald

# Attraktives Investment: Wohn- und Gewerbeobjekt mit Top Vermietungsquote

VP azonosító: 24191031



VÉTELÁR: 758.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 315 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 858 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Áttekintés

|                          |  |                             |   |
|--------------------------|--|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 24191031                                   | Vételár                     | 758.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 315 m <sup>2</sup>                     | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Tető formája             | Nyeregtető                                 | Modernizálás /<br>Felújítás | 2022  |
| Szobák                   | 13   | AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott   |
| Hálószobák               | 8  | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 4  | Hasznos terület             | ca. 345 m <sup>2</sup>  |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1925                                       | Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                     |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 5 x Felszíni<br>parkolóhely, 5 x<br>Garázs |                             |   |

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |
|--|----------------|
| Fűtési rendszer                                      | Központi fűtés |
| Energiaforrás  | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 31.03.2034     |
| Energiaforrás  | Gáz            |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 190.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2008                        |

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



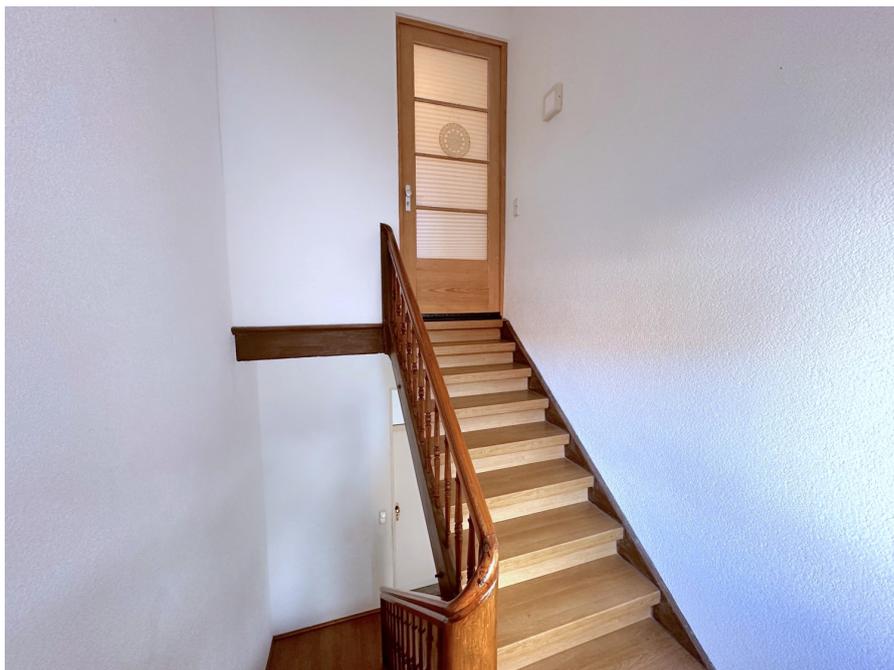
VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Az els? benyomás

Wohngebäude: Ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 von 3 Wohneinheiten vermietet Gasheizung  
Voll unterkellert Mieteinnahmen IST Wohnungen p.a.: 13.680 € Mieteinnahmen SOLL  
Wohnungen p.a.: 22.515 € Mieteinnahmen Garagen IST p.a.: 2.400 € Bürogebäude +  
Werkhallen (zweite Reihe): Ca. 590 m<sup>2</sup> Gesamtfläche Voll vermietet Ölheizung  
Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m<sup>2</sup> Mieteinnahmen IST p.a.: 21.480 €  
Gesamtmieteinnahmen IST p.a: 37.560 € Gesamtmieteinnahmen SOLL p.a: 46.395 €

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Részletes felszereltség

Die Highlights zusammengefasst:

858 m<sup>2</sup> Grundstück

3 Partein Wohnhaus

Bürogebäude mit Produktionsflächen im EG

2 Werkhallen

5 Garagen

5 Stellplätze im Hof

Wohngebäude:

Ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 von 3 Wohneinheiten vermietet

Gasheizung

Gemeinschaftsterrasse

Fahrradraum

Lagerboxen sowie Kellerräume für jede Mieteinheit

Voll unterkellert

Bürogebäude + Werkhallen (zweite Reihe):

Ca. 590 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Langfristig vermietet

Produzierendes Gewerbe

Ölheizung

1. OG: Büro / Wohnung ca. 94 m<sup>2</sup>

Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Minden a helyszínr?!

Willkommen in Lahr, einer Stadt, die durch ihre landschaftliche Schönheit und ihre wirtschaftliche Dynamik gleichermaßen überzeugt. Lahr liegt im Südwesten Deutschlands in der Region Ortenau und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 gewährleistet schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten wie Offenburg, Freiburg und Straßburg. Zusätzlich ist Lahr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, darunter Bus- und Bahnverbindungen, die die Region optimal erschließen. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist ebenfalls leicht erreichbar. Als bedeutender Wirtschaftsstandort bietet Lahr eine breite Palette an Unternehmen, von mittelständischen Betrieben bis hin zu internationalen Konzernen. Die Branchenvielfalt reicht von Automobil- und Maschinenbau bis hin zur Lebensmittelindustrie und Dienstleistungssektor. Diese Vielfalt sorgt für wirtschaftliche Stabilität und Dynamik. Neben der Wirtschaftsstärke überzeugt Lahr auch durch hohe Lebensqualität. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ein reichhaltiges kulturelles Angebot mit Museen, Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen trägt zur Attraktivität bei. Die malerische Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur, wie Wandern im Schwarzwald, Radfahren entlang der Weinstraße oder Entspannen an den nahegelegenen Seen. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, guter Lebensqualität und attraktiver Lage macht Lahr zu einem idealen Standort für Investitionen in Immobilien.

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)